



Beleids- begroting

2026 - 2029



Gemeente
Hengelo

www.hengelo.nl

5.2.8 Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing



Aanspreekpunt bestuurlijk

Wethouders Steen en Gerrits

Aanspreekpunt ambtelijk

L. de Vries en J. Logtenberg

Welke belangrijke ontwikkelingen zien we voor 2026?

Nederland is een klein land met grote opgaven die vragen om ruimtelijke keuzes. De groei van de bevolking, klimaatverandering en toenemende sociaal-culturele verschillen vragen om keuzes voor wonen, werken, mobiliteit en voorzieningen in het hele land. Op dit moment liggen er – ook in Twente - grote, urgente opgaven die opgelost moeten worden. De Twentse steden spelen hierin een belangrijke rol en hebben elkaar nodig. Om te zorgen voor een rechtvaardige verdeling van de ruimte neemt het Rijk de regie in de ruimtelijke ordening weer in handen. Het Rijk werkt daarom aan een nieuwe Nota Ruimte.

De gemeente Hengelo wil de stad en de regio voor de lange termijn leefbaar en aantrekkelijk houden. Door de toenemende vergrijzing zal zonder ingrijpen de beroepsbevolking aanzienlijk afnemen en komen voorzieningen en werkgelegenheid onder druk te staan. Hiermee ontstaat ook het risico dat dit een zichzelf versterkend effect heeft, waardoor de hele regio en de belangrijke plek die Hengelo daarin inneemt, in een negatieve spiraal komt. In de afgelopen jaren hebben wij stevig ingezet op versterking van de woningbouwontwikkeling. Dit heeft ertoe geleid dat Hengelo in de afgelopen jaren voor het eerst sinds vele jaren weer een duidelijke groei doormaakt. Deze lijn willen we duurzaam bestendigen. Daarom blijven we inzetten op kwalitatieve groei, met name door het aantrekken, boeien en binden van talent.

In de Regionale Stedelijke InvesteringsAgenda (RSIA) is samen met de provincie en Almelo en Enschede aangegeven dat we als regio tot 2050 de opgave hebben om zo'n 69.000 woningen te bouwen, waarvan circa 60.000 toevoeging en 9.000 vervanging. Hiermee kunnen we in totaal ruimte bieden voor de groei van de drie steden samen met zo'n 100.000 inwoners. Dit is nogmaals bevestigd in de position paper van de hele regio waar ook de 11 andere Twentse gemeenten mee hebben ingestemd. Het Rijk onderschrijft deze doelstelling ook en heeft in de contourennota van de Nota Ruimte, Twente aangewezen als initieerregio. Als vervolg hierop is tijdens het BOL (bestuurlijk overleg leefomgeving tussen Rijk en regio) besloten om Hengelo en Enschede aan te wijzen als grootschalige woningbouwlocatie. Dit betreft het gebied van de Spoorzone Hengelo-Enschede. Hiermee krijgt dit gebied een zware status binnen de Rijksagenda.

Als vervolg op de RSIA en de Position Paper werkt het Rijk samen met regio en provincie aan de verstedelijkingsopgave voor Twente, de ROS Twente. Het grootschalige woningbouwgebied SHE zal hier een prominente plaats in krijgen.

Relevante beleidsnota's

- [Omgevingsagenda Oost-Nederland \(2020\)](#)
- [Omgevingsvisie Hengelo's buiten \(2020\)](#)
- [Omgevingsvisie Hart van Hengelo \(2022\)](#)
- [Omgevingsvisie Stedelijk Hengelo \(2025\)](#)
- Regionale Stedelijke Investeringsagenda (2024)
- Position paper ROS Twente
- Spoorzone Hengelo - Enschede (2023)
- Woonagenda Twente 2021-2025 (2021)
- [Woonvisie Hengelo 2016 - 2026](#)
- [Woonagenda Hengelo 2021-2030](#)
- [Masterplan Hart van Zuid \(2008\)](#)
- [Programma Hart van Zuid 2022-2026](#)
- [Ontwikkelkaart Hart van Zuid](#)

Verbonden partijen

Welbions

Welbions draagt aan het programma bij met de sociale woningvoorraad die zij ontwikkelt en beheert. De gemeente maakt samen met Ookbions, de huurdersvereniging en Welbions prestatieafspraken.

Wat willen we bereiken?

8.1 Hengelo kent meer woningen waarin inwoners prettiger wonen

8.1.1 Hengelo kent een groter aanbod van koop- en huurwoningen

Beleidsindicatoren	Peilwaarde (jaar):	Jaarstukken		Streefwaarden begroting:			
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
Aandeel huurwoningen als deel van de totale woningvoorraad (%)	45,4%(2021) 45,2%(2022) 44,9% (2023)	44%	42%	42%	42%	42%	42%
Aantal koopwoningen in Hengelo (aantal) ¹	21.061(2021) 21.328(2022) 21.593 (2023)	22.412	22.944	23.144	23.344	23.544	23.744
Aantal huurwoningen in Hengelo (aantal) ¹	17.674(2021) 17.760(2022) 17.733(2024)	17.575	17.270	17.470	17.670	17.870	18.070
Aantal huurwoningen corporaties als deel van de totale huurvoorraad (%)	70,6%(2022) 70,5 (2023)	69,9% (30,7% van totaal aantal woningen)		69,4%	69,4%	69,4%	69,4%

¹ (index = 100)

8.1.2 Inwoners kunnen langer zelfstandig blijven wonen in een geschikte woning

Beleidsindicatoren	Peilwaarde (jaar):	Jaarstukken		Streefwaarden begroting:			
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
Aandeel huishoudens met zelfstandig wonende hoofdbewoner ≥ 75 jaar als deel van het totale aantal huishoudens bewoonde woningen (%) ¹	14,4%(2022) 15,0% (2023) 15,4% (2024)	15,4%	14,5%	14,5%	14,6%	14,6%	14,6%

¹ Aantal bewoonde woningen is 37.365; aantal hoofdbewoners 75+ is 5.400.

8.1.3 Meer woningzoekenden vinden een passende woning in Hengelo

Beleidsindicatoren	Peilwaarde (jaar):	Jaarstukken		Streefwaarden begroting:			
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
Percentage woningzoekenden dat een huurwoning krijgt toegewezen als deel van totaal mensen dat actief een huurwoning zoekt (%)	22,3%(2020)	20,4%	13,0%	13,0%	13,0%	14,0%	15,0%
Krapte-indicator koopwoningen voor Hengelo/ Borne (verhoudingsgetal) ¹	2,6(2020,Q2)	1,83	3	3	3,5	4	4,5

¹ De formule voor de NVM krapte-indicator is: (Aantal aanbod halverwege kwartaal uit vijvermodel/ Aantal transacties in kwartaal) * 3

Wanneer de NVM krapte-indicator onder de 5 komt, is sprake van een verkopersmarkt.

Wanneer de NVM krapte-indicator tussen de 5 en 10, is sprake van een evenwichtige markt.

Wanneer de NVM krapte-indicator boven de 10 komt, is sprake van een kopersmarkt.

8.2 Inwoners van Hengelo waarderen hun leefomgeving meer, dragen hier meer aan bij en treffen elkaar vaker

8.2.1 Inwoners zijn meer tevreden over de kwaliteit van hun fysieke leefomgeving zoals voor veiligheid, gezondheid en natuur

Beleidsindicatoren	Peilwaarde (jaar):	Jaarstukken		Streefwaarden begroting:			
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
Percentage Hengeloërs dat vindt dat de leefbaarheid van de buurt de afgelopen jaren duidelijk of enigszins vooruit is gegaan (%)	17,4%(2022) 20,6%(2023) 24,6%(2024) 23,6%(2025)	24,6%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%

8.3 De binnenstad en Hart van Zuid zijn aantrekkelijker voor inwoners, bezoekers en bedrijven

8.3.1 Meer mensen bezoeken de binnenstad van Hengelo en verblijven er langer

Beleidsindicatoren	Peilwaarde (jaar):	Jaarstukken		Streefwaarden begroting:			
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
Gemiddeld aantal weekbezoekers binnenstad Hengelo	71.700(2019) ¹	niet opgenomen	opgenomen				
Gemiddelde verblijfsduur in de binnenstad per bezoeker (minuten)	96(2019) 83(2022) 89(2024) ²	niet opgenomen	opgenomen				

1 I.v.m. de afwijkende bezoekersaantal in 2020 door corona is 2019 als peiljaar genomen.

2 I.v.m. de afwijkende bezoekersaantal in 2020 door corona is 2019 als peiljaar genomen.

Data mogen niet meer worden gebruikt i.v.m. privacywet

8.3.2 We hebben een aantrekkelijk compact stadshart waarin winkels en horeca in de binnenstad van Hengelo meer bijeen zijn gebracht in een kleiner gebied

Beleidsindicatoren	Peilwaarde (jaar):	Jaarstukken		Streefwaarden begroting:			
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
Rapportcijfer dat Hengeloërs geven voor de binnenstad van Hengelo (rapportcijfer 1-10)	6,1(2021) 6,2(2022) 7,0(2023) 7,0(2024)	7,2	7	7	7	7	7
Leegstandspercentage panden in het compacte stadshart (%) ¹		n.v.t.	n.v.t.				

1 nieuwe indicator m.i.v. 2026

8.3.3 Meer mensen wonen in de binnenstad

Beleidsindicatoren	Peilwaarde (jaar):	Jaarstukken		Streefwaarden begroting:			
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
Aantal inwoners in het binnenstadsgebied ¹		n.v.t.	n.v.t.				

1 Binnenstadsgebied in de binnenstadsmonitor is op adresniveau vastgesteld. In het volgende document is aangegeven wat het gebied is (blauw omlijnd, figuur 2b)

https://www.binnenstadsmonitorhengelo.nl/images/Handleiding/Handleiding_Binnenstadsmonitor_Hengelo.pdf

8.3.4 Meer mensen wonen, werken en leren in Hart van Zuid

Beleidsindicatoren	Peilwaarde (jaar):	Jaarstukken		Streefwaarden begroting:			
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
Aantal toegevoegde woningen in Hart van Zuid	p.m.(2020)	n.v.t.	n.v.t.				

Wat gaan we daarvoor anders doen in 2026?

De doelen:

8.1.1 Hengelo kent een groter aanbod aan koop- en huurwoningen

8.1.2 Inwoners kunnen langer zelfstandig blijven wonen in een geschikte woning en

8.1.3 Meer woningzoekenden vinden een passende woning in Hengelo

Deze doelen zijn niet van elkaar los te zien.

- De maatregelen en ambities uit de Nationale woon- en bouwagenda en de geactualiseerde Twentse Woondeal 2025 krijgen in 2026 verder vorm. De Woondeal Twente is geactualiseerd en richt zich op de periode 2025-2030, met als doel de realisatie van minimaal 19.100 woningen in de regio. Dit is een vervolg op eerdere afspraken en benadrukt de focus op betaalbaarheid, waarbij 30% van de nieuwbouwwoningen sociale huurwoningen zullen zijn, 40% middenhuur en betaalbare koopwoningen, en 30% vrije sector woningen.
- In 2026 geven we uitvoering aan het programma Volkshuisvesting, dat onder de Omgevingsvisie valt. Hierin is uitgewerkt hoe de woningbouwbehoefte zich in de komende jaren ontwikkelt in Hengelo. Via welke maatregelen wij een passend woningaanbod kunnen programmeren voor de verschillende doelgroepen.
- Om de krapte te verminderen gaan we door met de in 2025 ingezette nieuwbouwambities. We realiseren samen met onze partners voornamelijk in het betaalbare koop- en huursegment. Uitdagingen hierin zijn de hoge bouwkosten, de rente-ontwikkeling en de regelgeving rond stikstof. Het zwaartepunt van de woningbouw ligt in de Binnenstad en Hart van Zuid.
- We zorgen voor een evenwichtige woningmarkt door ook in wijken nieuwe woningtypes toe te voegen. Ook in 2026 richten wij ons op het kleinschalige woningbouw in de bestaande wijken waarbij seniorenhuisvesting aandacht krijgt om doorstroming binnen de wijk te stimuleren.
- Samen met Welbions en Ookbions geven we invulling aan de prestatieafspraken 2025-2028, waarin nieuwbouw, verduurzaming, huisvesting van doelgroepen en het niet verder laten oplopen van zoektijden belangrijke thema's zijn.
- We blijven de productie van woningen aanjagen. Dat doen we via de aanvraag van provinciale- en rijkssubsidies om onrendabele toppen weg te nemen. Ook zetten we in op bouwcoalities om samenwerkingen te zoeken in de regio.

8.2.1 Inwoners zijn meer tevreden over de kwaliteit van hun fysieke leefomgeving zoals veiligheid, gezondheid en natuur

Door de invoering van de Omgevingswet en een nieuwe manier van werken wordt meer samen met inwoners gewerkt aan de fysieke ontwikkeling van de stad. Inwoners worden met de nieuwe Omgevingswet gestimuleerd om meer initiatief te nemen in hun eigen leefomgeving. Het meer samen met inwoners werken aan de stad draagt bij aan de waardering van onze inwoners voor hun eigen leefomgeving.

- De omgevingsvisie wordt uitgewerkt in omgevingsprogramma's voor thema's of gebieden. Hier hebben we al ervaring opgedaan in bijvoorbeeld het omgevingsprogramma Beckum, KMS-locatie en bijvoorbeeld het actieplan Geluid. In 2026 werken we verder aan (waar mogelijk integrale) omgevingsprogramma's.

8.3.1 Meer mensen bezoeken de binnenstad van Hengelo en verblijven er langer

8.3.2 We hebben een aantrekkelijk compact stadshart waarin winkels en horeca in de binnenstad van Hengelo meer bijeen zijn gebracht in een kleiner gebied,

8.3.3. Meer mensen wonen in de binnenstad en

8.3.4. Meer mensen wonen, werken en leren in Hart van Zuid.

- Samen met alle Twentse gemeenten, waterschap Vechtstromen, provincie en het Rijk werken we aan de Verstedelijkingsstrategie voor Twente (ROS Twente). Hierin wordt gezamenlijk bepaald op welke wijze de economische ontwikkeling, de bereikbaarheid en de woningbouw elkaar kunnen versterken om een duurzaam sterke regio te worden waarbij Twente een belangrijke bijdrage kan leveren aan de nationale doelstellingen en de brede welvaart zich positief kan ontwikkelen.
- Samen met Enschede werken we aan de Spoorzone Hengelo Enschede (SHE). Door het Rijk is SHE aangewezen als grootschalige woningbouwlocatie. Deze gezamenlijke ontwikkeling gaat een belangrijke bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van de steden voor het aantrekken en binden van talent.

- In Hart van Zuid op de KMS-locatie dienen zich nieuwe kansen aan. Gelet op het belang van deze locatie voor de ontwikkeling van de stad en Hart van Zuid en vanuit regionaal perspectief gezien (SHE) is het wenselijk dat de gemeente mede de regie voert op de ontwikkeling. Er spelen meerdere belangen op verschillende schaalniveaus. De gemeente stuurt en stimuleert de komende jaren op het maatschappelijke en stadsbrede belang (zie ook paragraaf 5.1.2 Talentopgave).
- In het Actieplan 2022-2026 Hart van Zuid zijn de belangrijkste opgaven, thema's en projecten beschreven voor de verdere ontwikkeling van Hart van Zuid voor de komende periode. Een belangrijk deel van onze woningbouwopgave wordt in Hart van Zuid gerealiseerd. Samen met het Rijk, provincie en partners werken we aan de opgave om de realisatie van deze woningbouw te kunnen versnellen.
- In 2026 gaan we verder met de aanpak van de binnenstad. We gaan in 2026 verder met de gebieden die in het handboek aantrekkelijke binnenstad als te transformeren naar wonen zijn aangegeven.
- Gezien de leegstand in de binnenstad van Hengelo is de uitbreiding van Lange Wemen met een substantiële hoeveelheid detailhandel niet meer wenselijk. Met een integraal plan wordt een impuls aan de binnenstad gegeven, wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt en kan er binnenstedelijk een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu gerealiseerd worden. De komende jaren wordt de planvorming voor het gebied Lange Wemen verder uitgewerkt.

Wat blijven we doen?

Ruimte en leefomgeving

- Wij blijven inzetten op de ontwikkeling van de stad en de prioritaire gebieden Hart van Zuid en Binnenstad.
- Wij volgen actief het beleid van andere overheden en leveren input aan het ruimtelijk beleid van andere overheden.
- Wij werken aan de ontwikkeling van de vierde fase van onze gemeentelijke omgevingsvisie waarin we de verschillende fases samenvoegen tot een samenhangende omgevingsvisie voor de hele stad.
- Wij leveren een bijdrage aan de voorbereiding van nieuwe projecten/initiatieven.
- Wij blijven uitvoering geven aan het Integraal actieplan voor een vitale Hengelose Binnenstad. Met binnenstadspartners en ondernemers werken wij aan het realiseren van een compact bruisend stadshart (met zo min mogelijk structurele leegstand), met onderscheidende aanloopgebieden om daarmee ook de economische aantrekkingskracht te vergroten. Verder maken we beleid over de economische structuur in Hengelo en Twente en actualiseren we periodiek de Binnenstadsmonitor. Daarnaast blijven wij inzetten op acquisitie voor behoud, verplaatsing en aantrekking van ondernemers/investeerders passend bij de gebiedsprofielen. Verder blijven wij de Stichting Centrummanagement Hengelo (SCH) in de binnenstad actief ondersteunen.
- We blijven samen met de provincie Overijssel en relevante partners in het landelijk gebied via een gebiedsgerichte aanpak werken aan een toekomstbestendig platteland. In het gebied Zuid Oost Twente trekken we hierbij nauw samen op met de gemeenten Enschede, Haaksbergen, Hof van Twente en Borne. In 2025 geven we vorm aan een uitvoeringsagenda met projecten op het gebied van klimaat, sociaal economisch, natuur, water e.d. Voor het Hengelose buitengebied blijven we in gesprek met de (agrarische) erfeigenaren over hun toekomstige mogelijkheden.

Grondexploitatie

- Financieel strategisch adviseren bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Waar nodig werkt het grondbedrijf actief mee om gemeentelijke doelstellingen te realiseren. De grondposities van de gemeente en marktpartijen zijn sterk bepalend voor de strategie die kan worden gevolgd. De gemeente heeft een sterkere ontwikkelingspositie wanneer gronden in eigendom zijn dan in de gevallen waar ze geen grondpositie heeft. Met het innemen van strategische posities verkrijgt de gemeente een meer sturende rol in het proces en de planning van gronduitgifte.
- Wij zetten ons weer volop in om te voldoen aan de vraag naar kavels voor de particuliere bouw.
- Sturen op kaders zoals vastgelegd in grondexploitaties en contracten.
- Jaarlijks de grondexploitaties herzien en aanbieden aan de Raad conform de wetgeving.

Wonen en bouwen

- Wij monitoren het vastgestelde nieuwbouwprogramma en zetten vol in op de stimulering van woningbouw.

- In Hart van Zuid werken wij aan de hand van het Programma Hart van Zuid 2022-2026 aan de belangrijkste opgaven, thema's en projecten voor de verdere ontwikkeling van Hart van Zuid. De opgaven en gebiedsgerichte thema's bestaan uit de programmering voor wonen, werkfuncties, de ruimtelijke kwaliteit, duurzame en slimme mobiliteit en marketing, communicatie en placemaking.
- De maatregelen uit het Integraal Actieplan Vitale Binnenstad die zijn voorbereid worden in uitvoering genomen.
- Wij zetten ons in voor de realisatie van de met Welbions en Ookbions gemaakte prestatieafspraken.
- In samenwerking met onze partners blijven wij inzetten op voldoende, geschikte en betaalbare huisvesting voor inwoners met een ondersteuningsbehoefte en zorgen daarbij voor de benodigde zorg en ondersteuning. Middels jaarplannen geven wij uitvoering aan de opgaven uit de notitie 'wonen en zorg in Hengelo 2019-2025'.
- Om de positie van starters op de koopwoningmarkt te verbeteren blijft de starterslening van kracht.
- Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 hebben wij van rechtswege een tijdelijk omgevingsplan. Dit tijdelijke omgevingsplan moet voor 2032 zijn omgezet naar een volwaardig omgevingsplan dat voldoet aan alle eisen die de Omgevingswet stelt. Het omgevingsplan bevat alle gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, werden alle bestemmingsplannen, enkele verordeningen en de bruidsschat (rijksregels die worden overgedragen aan gemeenten) automatisch aangemerkt als het tijdelijke deel van het omgevingsplan. We werken binnen de mogelijkheden van het Digitaal Stelsel Omgevingwet (DSO) verder aan het omzetten van het tijdelijke naar het volwaardige omgevingsplan. Nog in 2025 wordt de 1^e wijziging van het Omgevingsplan ter vaststelling aangeboden. Op basis van de ervaring cijfers hiervan kan geraamd worden hoeveel inzet en middelen nodig is voor de periode 2026-2031.
- Het omgevingsplan vormt de grondslag voor vergunningverlening, toezicht en handhaving voor alle activiteiten in de fysieke leefomgeving. Wij stellen ons ten doel dat het omgevingsplan op een 'slimme manier' ontsloten wordt. Dat wil zeggen dat gebruikers gericht antwoord krijgen op hun vragen welke regels er gelden, of zij ergens een vergunning voor nodig hebben en hoe zij een melding of vergunningsaanvraag moeten indienen. Met het realiseren van deze ambitie zijn wij de komende jaren bezig, aansluitend bij de ontwikkeling van dienstverlening gemeentebreed.
- Wij blijven werken aan de verbetering van onze dienstverlening in omgevingsplannen en vergunningprocessen.
- Wij behandelen de aanvragen voor omgevingsvergunningen voor handelingen binnen de fysieke leefomgeving.
- Wij houden toezicht op de naleving van omgevingsvergunningen en handhaven indien wordt afgeweken. Er vindt geen gebiedsgericht toezicht plaats.
- Wij handhaven op basis van klachten.
- Wij beheren en onderhouden de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de topografische kaart Hengelo en geografische databases. Wij beheren, onderhouden, analyseren en presenteren vastgoed- en geo-informatie.

Wat mag het kosten?

Taakveld	Saldo rekening 2024	Saldo begroting 2025	Lasten begroting 2026	Baten begroting 2026	Saldo begroting 2026	Verschil 2026 - 2025
8.1 Ruimte en leefomgeving	-1.928	-1.902	1.936	103	-1.834	68
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	-7.041	4.232	38.055	41.460	3.406	-826
8.3 Wonen en bouwen	-2.510	-3.321	6.562	3.331	-3.231	90
Totaal 8 Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing	-11.479	-991	46.553	44.894	-1.659	-669

Taakveld	Saldo begroting 2026	Saldo begroting 2027	Saldo begroting 2028	Saldo begroting 2029
8.1 Ruimte en leefomgeving	-1.834	-1.828	-1.828	-1.828
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	3.406	4.306	1.402	-764
8.3 Wonen en bouwen	-3.231	-3.026	-2.540	-2.174
8 Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing	-1.659	-548	-2.965	-4.765

Financiële toelichting

8.1 Ruimte en leefomgeving (€ 68.000 voordeel)

Het voordeel ontstaat doordat in 2025 in de meicirculaire 2025 van het gemeentefonds een eenmalig bedrag is toegekend voor Landelijke beëindigingsregeling veehouderijbedrijven. De uitgaven vanuit deze meicirculaire vallen in 2025 in programma 8 en de inkomsten in programma 9. In 2026 zijn hiervoor geen kosten begroot, waardoor hier een voordeel ontstaat. In programma 9 komen hiervoor ook geen opbrengsten binnen in 2026, dus voor de begroting budgettair neutraal.

8.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen) (€ 826.000 nadeel)

Op dit taakveld worden alle uitgaven en inkomsten van de woningbouwcomplexen verantwoord. Ieder jaar is uniek en daarom niet met elkaar te vergelijken. Per saldo worden de toe- of afnames verrekend met de balans in de vorm van de boekwaarden. Hiervoor wordt verwezen naar de actuele herziening van de grondexploitaties per 1-1-2025 en paragraaf 6.4 Grondbeleid van deze Beleidsbegroting.

In grondexploitaties en aanverwante werkzaamheden hebben we veel te maken met eenmalige kosten. In de begroting vergelijken we jaren met elkaar. Bij eenmalige kosten ontstaat er dan al een verschil. Dit jaar hebben we zo'n afwijking bij eenmalige kosten in 2025 voor de nakomende kosten van Dalmeden (afsluiting van een deel van de grondexploitatie Dalmeden conform zaaknummer 3878230) en eenmalige kosten voor de aankoop van 't Swafert. Daartegenover staan incidentele verkopen percelen grond, verlaging voorziening niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) als gevolg van overzetten gronden ten behoeve van het Zonnepark Boeldershoek van NIEGG naar erfpacht, tussentijdse winstneming Walkatenplein en 'af te sluiten projecten' met een positief resultaat. In 2026 is een eenmalige bijdrage geraamd voor de bodemsanering Oude Ketelmakerij. Daarnaast zijn in 2026 agiostortingen, plankosten en bijkomende kosten voor KMS geraamd waar een reserve onttrekking tegenover staat. Als laatste is de raming van de tussentijdse winstneming Dalmeden 2.0 hoger dan in 2025 en de dotatie voorziening voor in exploitatie genomen gronden (IEGG) lager.

8.3 Wonen en bouwen (€ 90.000 voordeel)

Het verschil op dit taakveld wordt voornamelijk verklaard door een lagere toerekening van uren.

De meerjarenbegroting laat fluctuaties zien. Voor de periode 2026-2028 zijn de integrale kosten voor de programmalijnen en samenwerkingskosten van het vastgestelde programmaplan Talent (26-NB-8.1) geraamd in beleidsprogramma 8. Daarnaast zijn de kosten voor de community aanjager KMS locatie en stimuleringsbudget voor de periode 2025-2027 geraamd op dit taakveld (25-FP-8.4). Deze kosten worden gedekt uit de reserve aanjaagbudget Talentopgave (zie taakveld 0.10 Mutaties reserves).

In de Zomernota zijn kosten voor de invoering van de Omgevingswet vastgesteld (25-FP-8.3) voor de periode 2026-2028. Deze kosten worden gedekt uit de reserve nog uit te voeren werken/activiteiten.

Risico's

De polarisatie in de samenleving zorgt er voor dat groepen tegenover elkaar komen te staan. Inwoners krijgen het gevoel dat de gemeente niet altijd in het belang van de inwoner handelt. Dit heeft als gevolg dat het gesprek met inwoners vaker leidt tot frustraties en wrijving. Waardoor er meer meldingen worden gedaan, die leiden tot een hogere druk op de ambtelijke organisatie. In plaats van dat het leidt tot wederzijds begrip.

Op de woningmarkt zien we grote uitdagingen. We zien dat de woningbouw vertraging oploopt door participatietrajecten en bezwaarprocedures. Inwoners zijn steeds mondiger in het ventileren van hun mening. Dit terwijl de woningnood nog niet is opgelost en de gemeente voor een grote opgave staat om woningen te realiseren voor de juiste doelgroepen.

Steeds meer zaken worden vastgelegd in regelgeving. Dit moet ons helpen in de uitvoering van onze taken. Een risico dat we hiermee lopen is dat regelgeving leidend wordt in plaats van denken vanuit oplossingen of efficiënte aanpak. Doelmatigheid en rechtmatigheid kunnen leiden tot wrijving.

Daarnaast zien we dat er steeds meer aspecten zijn waar we rekening mee moeten houden in onze leefomgeving. Dit vergt een integrale aanpak van onze leefomgeving en stedelijke inrichting. Denk aan groen, duurzaamheid, waterbeheersing. Dit vergt veel tijd, capaciteit en geld. Daarnaast kan dit leiden tot vertraging betreffende onze doelstellingen qua woningbouw. Daarnaast zijn we afhankelijk van onze partners om onze doelstellingen te realiseren. Denk hierbij aan de energietransitie, warmtenet, enz. De ondergrondse ruimte is beperkt. Dit bemoeilijkt ook het aanleggen van kabels en leidingen.